

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-156

17.3.2020

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Uriktig byggeår – feil ved anneks og takkonstruksjon – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12.

En fritidseiendom i Oppdal ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.4.17. Ved salget ble det bl.a. opplyst at byggeåret var 1965, og at eiendommen hadde vært gjenstand for vesentlige påkostninger og fremsto i meget god teknisk stand. Etter overtakelsen ble det avdekket at hovedbygningen ble oppført i 1936. Det ble videre avdekket ufagmessig arbeid ved gulv og vegger i anneks og feil ved takkonstruksjon i tilbygg fra 2002. Kjøper anførte det var gitt en uriktig opplysning om byggeåret, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente. Selskapet avviste ansvar og viste til at den uriktige opplysningen om byggeår ikke kunne antas å ha virket inn på kjøper, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventning. Nemnda kom til at opplysningen om boligens byggeår utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 350 000 – 400 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om byggeår, feil ved anneks og takkonstruksjon på tilbygg, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en fritidseiendom i Oppdal, bestående av en hovedbygning, ved salget opplyst oppført i 1965 og påbygd i 2002, to anneks og bod.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Eiendommen har vært gjenstand for vesentlige påkostninger og fremstår i meget god teknisk stand
(...)

Hovedhytta ble totalrenovert og påbygd og fremstår som meget tiltalende med gjennomførte detaljer, praktiske løsninger og godt utført håndtverk.
(...)

På eiendommen står det også 2 flotte anneks som er bygd på eiendommen i 2012.
(...)

På eiendommen står det også 2 flotte anneks som er bygd på eiendommen i 2003/2004.
(...)

Det gjøres oppmerksom på at boligsalgsrapport er utgått og ikke lengre gyldig grunnet dato. Denne er vedlagt salgsoppgaven som dokumentasjon på areal og byggetekniske opplysninger fra tidsperioden den var gyldig.

Under nøkkelinformasjon ble det opplyst "Byggeår 1965". Videre ble det under "type, eierform og byggeår" opplyst "oppført i 1965 ifølge kommunen".

Vedrørende byggemåte ble det gitt følgende opplysninger i salgsprospektet:

Boligen er oppført av normalt solide materialer

Taktekkingen er oppgradert i 2002 med torv på taket. Tømmeret utvendig på hovedboligen.

Vinduene er fra 2002/2009.

For videre omtale se respektive punkter i rapporten.

Fra boligsalgsrapporten datert 17.6.15 inntatt i salgsprospektet hitsettes følgende:

Befaringsdato: 12.06.15

(...)

Dette er en fritidsbolig fra 1965 som er påbygd i 2002 ifølge eier.

(...)

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Boligen er oppført av normalt solide materialer

Usikkert om det er etablert drenering rundt boligen.

Det registreres enkelte sprekker i gråsteinsmur utv og innv. samt at noen steiner har løsnet i kjellerrommet.

Taktekkingen er oppgradert i 2002 med torv på taket.

Tømmeret utvendig på hovedboligen fremstår aldringsslett.

Det registreres høydeavvik på bjelkelaget, samt noe svikt ved belastning på hovedboligen.

Vinduene er fra 2002/2009, ingen vesentlige avvik registreres.

Kjøkkenet er fra 2002, det registreres ingen vesentlige avvik enn normal aldringsslitasje.

Badet er fra 2002, ingen vesentlige avvik registreres.

Toalettet på loft etg. er noe smal og har begrenset takhøyde.

Rørøpplaget er fra 2002, det anmerkes at det ikke er etablert avrenning fra skapet på badet.

Det registreres at det ikke er etablert plast i himling på hovedboligen mot kaldloftet.

Kjellerrommet (høyde ca 1.74 m) under hovedboligen fremstår noe fuktig.

Videre ble det opplyst om følgende vedrørende anneksene på eiendommen:

Egne premisser

(...)

Anneks og utv. bod er ikke videre vurdert.

(...)

Andre opplysninger

(...)

Anneks 25 m2:

Hovedkonstruksjon er oppført i tre med profilerte søyler på hjørner og ved inngangspartiet. Utvendig kledd med stående villmarkspanel. Gulvkonstruksjonen er bygd med stubbloft. Taket er bygd som en lukket konstruksjon, som er tekket med torv. Ved visuell besiktigelse registreres det at utvendig søyler stedvis er sprukket opp. Det anmerkes at asfaltplatene under stubbloftet ikke er klemt i endene ut mot svillstokken. (TG 2) Bygget er ikke videre vurdert.

Anneks 20 m2:

Hovedkonstruksjonen er oppført i tømmer. Oppbyggingen av gulvkonstruksjonen er ukjent. Taket er bygd som en lukket konstruksjon, som er tekket med torv. Ved visuell besiktigelse registreres det at enkelte av tømmerstokkene i gavelveggen til venstre for inngangsdøra er for kort, noe som fører til at det blir åpning rett ut mellom vegg/himling. (TG 2) Åpningen er tettet med isolasjon. Bygget er ikke videre vurdert.

Under forhandlinger i forbindelse med salget, skal megleren ifølge kjøper ha opplyst at selger hadde bruksendret eiendommen fra bolig til fritidseiendom etter at han kjøpte den i 2000, og før han renoverte den i 2002.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.4.17. Boligen ble overtatt av kjøper 5.6.17.

I forbindelse med renovering av det største annekset avdekket kjøper flere ufagmessigheter.

Det ble innhentet en skaderapport fra takstmann M. datert 13.03.19:

Var på befaring 25/2-19 Tilstede var (kjøper), to snekkere og undertegnede. Befaringen ble foretatt på følgende måte, Det ble sett på konstruksjonen i gulvet både inn og utvendig og så ble det sett på isolasjon som er tatt opp fra det området som er åpnet i forbindelse med bygging av bad i annekset. Bygget er på ca 28 m2 grunnflate. Videre ble det sett på veggkonstruksjonen for å finne ut hvordan den er bygd opp.

Annekset er opplyst bygd i ca 2002, her er det forøvrig flere årstall som er nevnt. Jeg har undersøkt på kommunen og bygget er byggesøkt i 2002, og etter den informasjonen som står der er bygget oppført med plank i veggene.

Årsaken til skaden som er avdekt er dårlig utført håndverk. Det er ikke lagt bord under bjelkelaget på langsidene, dette gjør at stubbgulvplatene har buet seg nedover slik at det er åpent rett inn til isolasjonen. Videre er det ikke festet sløyfelekter inne i bjelkelaget som sikrer at stubbgulvplatene ligger fast nede mellom bjelkene. Dette gjør at stubbgulvet kan løftes og isolasjonsevnen i gulvet fungerer derfor ikke optimalt. Isolasjon har ingen virkning når det kommer luft i bevegelse inn i isolasjonen. Utvendig kledning er stående villmarkspanel. Her ble det registrert at utvendig kledning ikke har lufting mellom underligger og utvendig vindtetting(papp). Slik jeg vurderer utførelsen så kan jeg ikke registrere at vindtettingen har klemte skjøter. Dette sees også ved å studere utførelsen rundt et vindu som var tilgjengelig for kontroll. Hvis det er korrekt at hovedbæringen i veggene er plank, er lufting viktig på samme måte som om veggene er oppført i bindingsverk. Om veggene er isolert var det ikke mulig å registrere ved befaringen. Tilsendte bilder viser hvordan utførelsen i gulvet er. Jeg vurderer det slik at det kan bli avdekt flere ting etter hvert som konstruksjonen i gulvet åpnes.

Utbedring/reparasjon:

Hele gulvet i annekset må åpnes, all isolasjon og stubbgulv fjernes, stubbgulv og isolasjon er ødelagt av smådyr(mus), konstruksjonen må også ordnes slik at den blir utført korrekt. Sikre at isolasjonen fungerer som tiltenkt. Stubbgulvet ordnes slik at det blir klemte i hele faget (mellomrommene mellom gulvbjelkene). Det legges nytt stubbgulv, ny 15 cm isolasjon og nytt heltre gulv. Gulvbordene er veldig brede og jeg har ikke funnet tilsvarende gulvbord i de byggevarerforretningene som jeg har kontaktet. Derfor er det beregnet gulvbord av heltre i ca 145 mm bredde på gulvet.

Utvendig bordkledning tas av og det blir montert klemlekter på vindtettingen og luftelekter(krysslekting) for å sikre god lufting bak bordkledningen. Det bør foretas kontroll av isolasjonen i veggene for å forsikre seg om at det ikke har vært småkryp inne i veggene. Det er forøvrig usikkert om det er isolasjon i veggene. Kontrollen bør foretas fordi det ikke har vært klemlekter på vindtettingen og det var heller ikke mulig å registrere musebånd under bordkledningen. Er det tegn etter småkryp under bordkledningen utvendig bør det sjekkes om småkrypen har kommet seg opp til takkonstruksjonen og inn i denne. Eventuelle kostnader hvis det viser seg at det er kommet skadedyr inn i takkonstruksjonen er ikke vurdert i denne rapporten.

Kostnadsoverslag:

Kostnadsoverslaget deler jeg opp i de forskjellige deler gulv og vegg.

Summene jeg har kommet frem til er vurdert kostnad på reparasjonene. Det er vanskelig å sette konkret kostnad på arbeidene siden det er en del usikre momenter som kan komme tilsyne når konstruksjonene blir åpnet

Rydding av annekset slik at det lar seg gjøre å åpne gulvet og å sette ting på plass igjen etter reparasjonen. Fjerning av ødelagt isolasjon og stubbgulv, legge nytt stubbgulv, legge ny isolasjon og nytt gulv. Levere avfall på godkjent avfallsplass.

Kostnadsoverslag på gulvet: ca kr 40 000 pluss mva

Vegger utvendig, ta av panel og lekte ut med krysslekting og montere musebånd. Montere tilbake bordkledningen. I kostnadsoverslaget er det med demontering og remontering av villmarkspanel utvendig på 4 vegger. Nødvendige leker og festemateriell. Det er også beregnet at noen av den utvendige bordkledningen må skiftes på grunn av brekkasje under demonteringen.

Kontroll av vindtetting og overgang mellom vegg og tak er tatt med i kostnadene.

Kostnadsoverslag på utvendig veggarbeid ca kr 30 000 pluss mva.

Arbeidene er av en slik art at det bør innhentes tilbud på arbeidet. Det er ikke tatt med i vurderingen om det er nødvendig å bytte ut noen av de bærende konstruksjoner på bygget. Dette må jeg komme tilbake til når skjulte konstruksjoner blir avdekt under utbedringsarbeidet og det eventuelt viser seg at konstruksjonsvirke må skiftes.

Etter min vurdering så anslås reparasjonskostnadene å bli på kr 70 000 pluss mva kr 17 500 er lik kr 87 500 inkl mva.

I mars 2019 oppdaget kjøper at hovedbygget ble oppført i 1936. Kjøper var i kontakt med en tidligere eier, som sendte bilder av bygningen som var antatt tatt rundt andre verdenskrig. Oppføringsstidspunktet ble videre bekreftet i e-post fra Oppdal kommune av 13.03.19:

Norges bebyggelse beskriver følgende om (eiendommen).

Navn – F..

4 km fra stasjonen

Oppført i 2etasjer i tømmer

Størrelse 50 m2.

Til nåværende eier i 1936.

Ut fra dette regner jeg med at eiendommen var bebygd i 1936.

Videre viste det seg at det hadde blitt søkt om fritak fra kravet om bruk til boligformål i mai 1996. Søknaden ble innvilget av Oppdal kommune i august 1996. Oppdal kommune skal videre ha opplyst at det ikke finnes noen egentlig søknad om bruksendring fra bolig til fritidsformål for eiendommen, men at kommunen – i ettertid – synes å ha behandlet eiendommen som fritidsbolig også i andre henseender, bl.a. ved søknader om byggetiltak.

Det ble innhentet en ny vurdering fra takstmann M. datert 28.3.19:

Verdiminusrvurdering på hovedhuset i forbindelse med feil opplyst byggeår.

Var på stedet for å vurdere om verdien på boligen er riktig i og med at det er kommet frem at hovedhuset ble satt opp på stedet i 1936 og ikke som opplyst i 1965.

Huset er satt opp i 1936 og det ble påbygd i 2012 etter de opplysninger som er gitt. Hvorfor 1965 er opplyst som byggeår har jeg ikke fått forklaring på.

Ut fra det som er opplyst i utført tilstandsrapport er det enkelte ting jeg stusser på. Blant annet er det ikke sluk der vaskemaskinen sto inne i et skap. Videre så er jeg meget usikker på badstuens konstruksjon (oppbygging). Takkonstruksjonen på bygget som er satt opp i 1936 har etter det jeg registrerte ikke luftet takkonstruksjon. Her registrerte jeg at det var antydning av istapper noen steder, dette indikerer at det er dårlig lufting og at det kommer varmluft ut i yttertaket. Disse forhold og det at alle bygningsdeler eldes vil 30 år være av betydning.

Tilstandsrapporten er datert 12.06.2015 og eiendommen ble solgt i juni 2017. En tilstandsrapport er etter det jeg vet ikke gyldig i mer enn 6 mnd fra den dagen den er datert. Derfor burde rapporten vært oppdatert flere ganger. jeg finner ikke at dette er gjort.

Ut fra min vurdering setter jeg minusvurderingen til kr 350 000.

Selskapet innhentet en vurdering fra megler K. datert 14.6.19:

Beskrivelse: Unikt hyttetun beliggende like vest for V. i Oppdal. Smakfullt innredet i tradisjonell stil og med gjennomgående høy standard. Flott opparbeidet tomt med utstrakt bruk av natursten. Megler gjør oppmerksom på at denne taksten var utført i 2015 på vegne av tidligere eier W. S. Byggeår da var oppgitt til 1965, i ettertid er det dukket opp opplysninger som tilsier at korrekt byggeår er 1936. Som nevnt så har undertegnede tidligere besiktiget eiendommen, og taksten på kr 3 700 000 står uavhengig om byggeår er 1965 eller 1936. Grunnen til dette er at boligen i nyere tid er betydelig oppgradert, med blant annet nyere kjøkken, bad og andre installasjoner. Megler gjør også oppmerksom på at eiendommen er oppført i tømmer, og at en tømmerkasse ikke vil ha så stor endring i verdi om byggeåret er 1936 eller 1965 så lenge tømmeret har stått tørt og ikke er plaget av råteskader.

Kjøper har innhentet kostnadsoverslag fra firma OS. for isolering av eksisterende tømmerkasse på kr 506 250. Kjøper har videre opplevd problemer med isdannelse fra tak på tilbygget fra 2002.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum, som en følge av uriktig opplysning om byggeår, feil ved annekset og feil ved takkonstruksjon på tilbygg. Kjøper viste til at byggeår var en viktig opplysning for den gjengse kjøper, og påvirket forventninger til vedlikeholdskostnader. Videre ble det vist til at det var avdekket en rekke ufagmessigheter ved annekset som ikke kunne forventes ut fra de opplysningene som ble gitt ved salget. Kjøper anførte at takkonstruksjonen på tilbygget ikke kunne være forskriftsmessig utført. Det ble vist til at ismengden var et klart tegn på dårlig lufting og at det kom varmluft inn i yttertaket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader for feil og verdiminus som en følge av uriktige opplysninger på til sammen kr 350 000 – 400 000, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet avviste kravet, og anførte at den uriktige opplysningen om byggeår ikke var egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Selskapet har videre anført at boligen ikke hadde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at annekset ble gitt TG 2 i boligsalgsrapporten, samt at det var opplyst at utvendige søyler stedvis var sprukket opp og at asfaltplater under stubbloft ikke var klemt i endene ut mot svillstokken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet til at forholdene ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet kom imidlertid til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av uriktig opplysning om byggeår. Etter sekretariatets vurdering var takstmann M.s verdiminusvurdering noe høy, og det var tilsynelatende vektlagt forhold som var kjent for kjøper på avtaletidspunktet. Etter en skjønnsmessig vurdering kom sekretariatet til at prisavslaget passende kunne settes til kr 75 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Kjøper krevde saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Selskapet har akseptert sekretariatets vurdering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning om boligens byggeår.

Nemnda har videre, riktignok under noe mer tvil enn det sekretariatet har gitt uttrykk for, også kommet til at opplysningen må anses å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Nemnda går deretter over til å vurdere om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en samlet vurdering av de fremlagte opplysningene i saken har nemnda kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt.

Annekset ble gitt TG 2 i boligsalgsrapporten, noe som gir en klar indikasjon på et visst utbedringsbehov. Videre er den påberopte mangelen knyttet til takkonstruksjonen i liten grad dokumentert. Opplysningssvikten for så vidt gjelder årstallet kan etter nemndas oppfatning heller ikke anses som spesielt alvorlig eller omfattende. Utover det generelle vedlikeholdsbehovet som naturlig nok endres, er det i mindre grad dokumentert hvilken konkret betydning det har for denne boligen at byggeåret var 1936, og ikke 1965. Nemnda er det på dette punktet enig i sekretariatets vurdering av at takstmann M. sitt anslag på kr 350 000 i verdiminus grunnet forskjellen i byggeåret er for høyt. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag for opplysningssvikten for byggeåret, jf. avhl. § 4-12.

Utmålingen må nødvendigvis bli skjønnsmessig. Sekretariatet har i sin uttalelse fastsatt beløpet til kr 75 000, og etter en konkret vurdering finner nemnda å kunne slutte seg til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).